



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA – MATE TONKOVIĆ D.I.A.

Smiljanićeva 2/1, 21000 SPLIT

tel/fax: 021 / 539-048

Matični broj: 80465811

Žiro račun: 2500009-1101382149



NEKRETNINA:

GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE
- ZA IZGRADNJU SPORTSKOG KOMPLEKSA

LOKACIJA :

POSTIRA, Općina Postira
- k.č.zem. 865/3,868/1,875/1 i 878/3 KO Postira

NARUČITELJ :

OPĆINA POSTIRA
Polježice 2, 21410 Postira
Oib: 68673526421

PREDMET:

ELABORAT PROCJENE
VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

OZNAKA:

TD 24/20-VJ

IZRADIO: ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

SPLIT, prosinac 2020.god.



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Sportsko-rekreacijski centar k.č.z. 865/3,868/1,875/1 i 878/3 KO Postira	Faza: procjena vrijednosti zemljišta i prava gradnje
---	---	---

SAŽETAK PROCJENE:

Zadatak: Procjena vrijednosti zemljišta i prava gradnje

Naručitelj procjene Općina Postira, Polježice 2

Adresa nekretnine Postira, Polježice

Tip nekretnine Sportsko-rekreacijski centar

Katastarska općina POSTIRA

Z.K. uložak 1001; ZK odjel Postira

Kat /ZK čestica 865/3,868/1,875/1, 878/3 K.O. Postira

Površina za procjenu: **280 m²**

Datum vrednovanja 18.12.2020.

Tržišna vrijednost zemljišta 323.400,00 kn

Vrijednost prava građenja 1.523.400,00 kn

Prilaz javno-prometnoj površini Postoji, sa sjeverne i zapadne strane

Procjenitelj Mate Tonković d.i.a.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-638/2018-1

Split, 21. siječnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mate Tonkovića, iz Splita, Sukoišanska 18, za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

I. Utvrđuje se da je rješenjem ovog suda broj 4 Su-638/2018 od 18. prosinca 2018. Mate Tonković, dipl.ing., iz Splita, Sukoišanska 18, OIB: 50105469302, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

II. Stalnom sudskom vještaku Mati Tonkoviću, dipl.ing. odobrava se proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-638/2018 od 18. prosinca 2018. Mate Tonković, dipl.ing., iz Splita, Sukoišanska 18, ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Sudski vještak je 30. listopada 2018. podnio ovom sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda



Za točnosti opravka - ovlaštena službenica
Katija Gažanović

1. OPĆENITO:

Temeljem zahtjeva predstavnika Općine Postira – Polježice 2, 21410 Postira, izvršena je **procjena vrijednosti prava građenja** – budućeg sportsko-rekreacionog centra koji bi se trebao izgraditi u Postiri, na dijelu k.č.z. 865/3, 868/1, 875/1 i 878/3 KO Postira.

Svrha izrade ovog Elaborata je utvrđivanje vrijednosti prava građenja odnosno **naknade za višegodišnju koncesiju** predmetne nekretnine, prema tržišnim uvjetima na dan procjene.

Očevid na licu mjesta sa uzimanjem podataka koji su potrebni za izvršenje ove procjene, te fotografiranje predmetne nekretnine, izvršen je dana 17. prosinca 2020. godine uz prisustvo predstavnika Općine Postira. Obavljenim uviđajem na terenu utvrđeno je da na predmetnoj parceli trenutno nema značajnih poljoprivrednih kultura niti građevinskih poboljšica koje bi dodatno utjecale na procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

Ovaj Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje izračuna **vrijednosti nekretnina** i to osobito:

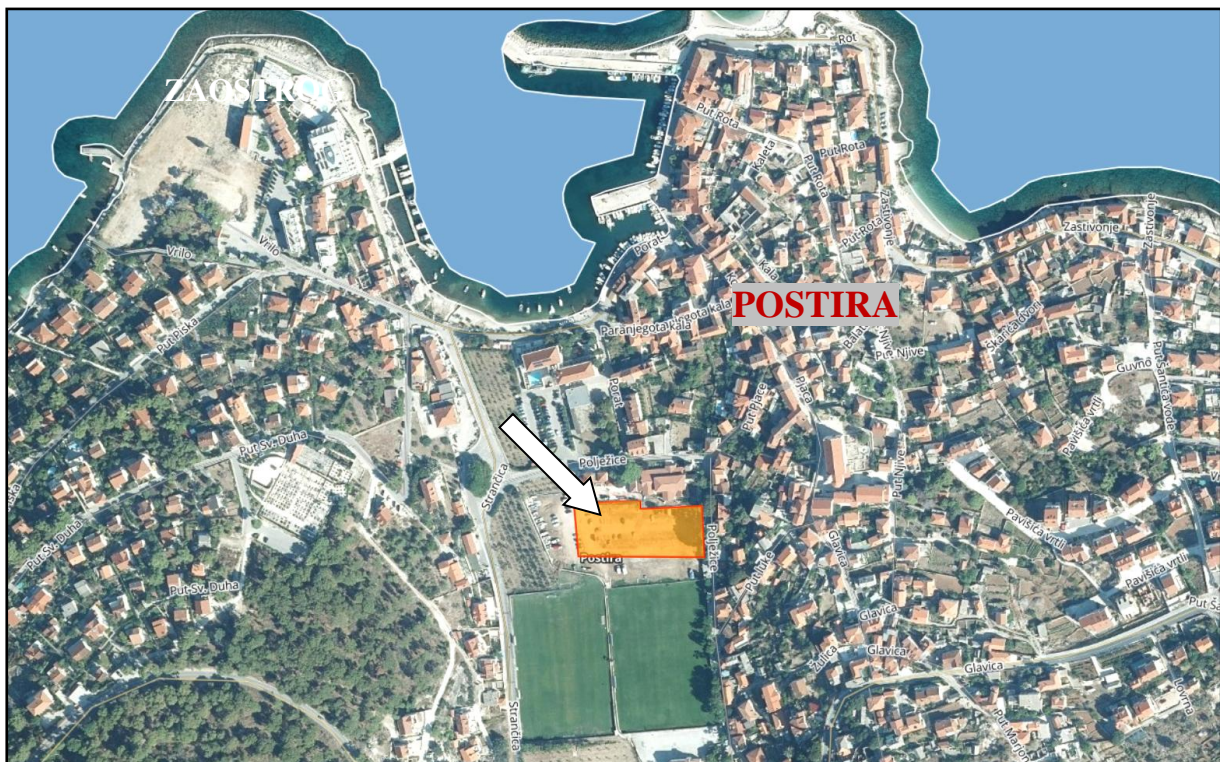
- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** (NN-RH broj 78/15)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** (NN-RH broj: 105/15)
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00,73/00, 129/00,114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (NN broj: 91/96,70/97,114/01,100/04,107/07i 152/08)
- **Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata** (NN broj: 52/84)
- **Uputstvo o utvrđivanju vrijednosti ekspropiriranih objekata** (NN broj: 52/89)
- **Zakon o gradnji** („Narodne novine“ broj: 153/13).
- **Zakon o prostornom uređenju** („Narodne novine“ broj: 153/13).
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade** („Narodne novine“ broj: 74/14).
- Podaci o tržišnim cijenama istih ili sličnih nekretnina na promatranoj lokaciji

Nakon uzimanja svih podataka koji su potrebni za pravilnu procjenu vrijednosti predmetne nekretnine, fotografiranja i izmjere iste, daje se slijedeći **nalaz i mišljenje**:

2. OPIS LOKACIJE:

Predmetna nekretnina nalazi se u centru naselja Postira, predio Polježice. Radi se o nasutom zaravnom terenu, jednim dijelom travnatom, koji se nalazi između općinske zgrade sa sjeverne strane te nogometnog terena NK Postira-Sardi s južne strane. Teren je zbog svoje konfiguracije lako dostupan i kolnim i pješačkim putem. Obavljenim uviđajem na terenu na predmetnoj čestici nisu zabilježene značajne građevinske poboljšice kao ni vrijedne poljoprivredne kulture koje bi direktno utjecale na visinu procjene zemljišta.

- ORTO-FOTO SNIMAK (e Nekretnine)



Obavljenim uvidom u važeću prostorno-plansku dokumentaciju:

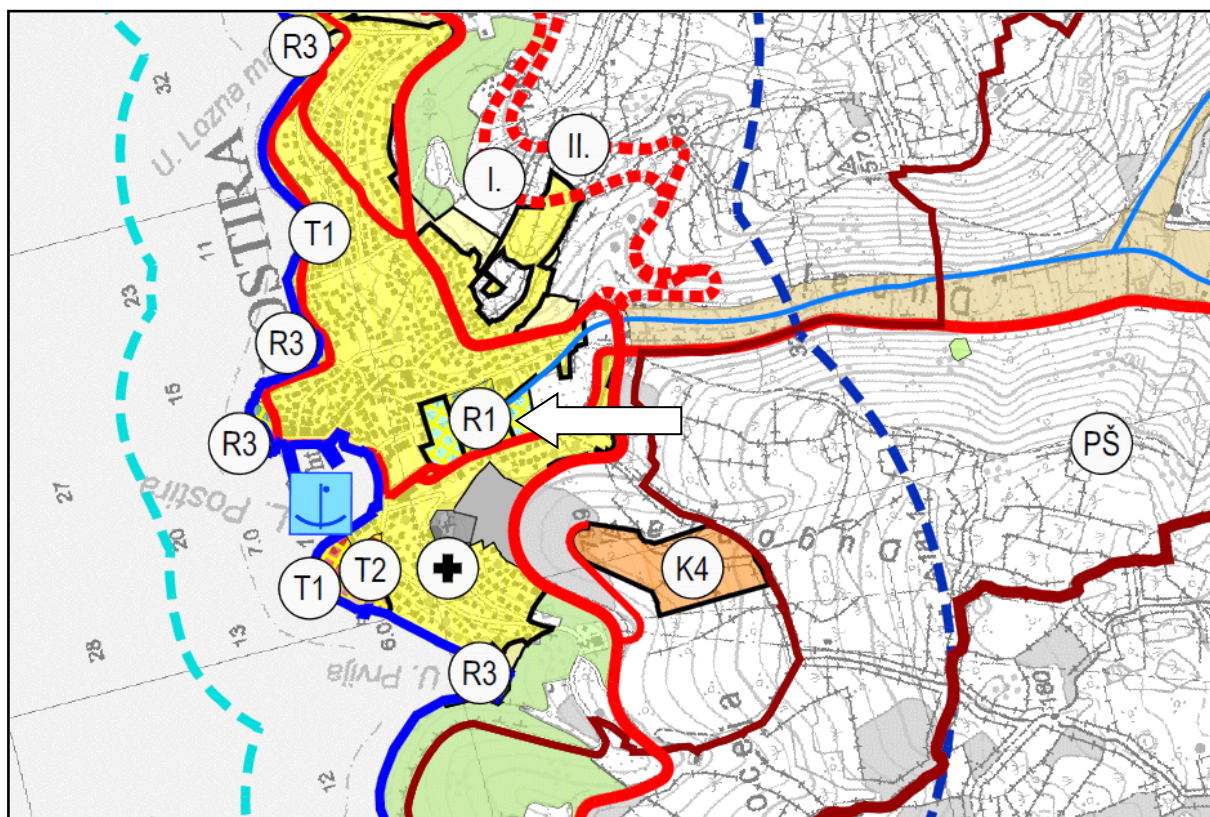
- PPU Općine Postira (Sl. glasnik Općine Postira br. 04/08)

- Izmjene i dopune PPU Općine Postira (Sl.glasnik Općine Postira br. 02/16 i 05/18)

utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u zoni R1 – sportsko rekreacijski centar (SRC).

Za predmetno zemljište ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja, tako da su svi prostorni parametri određeni PPU-om.

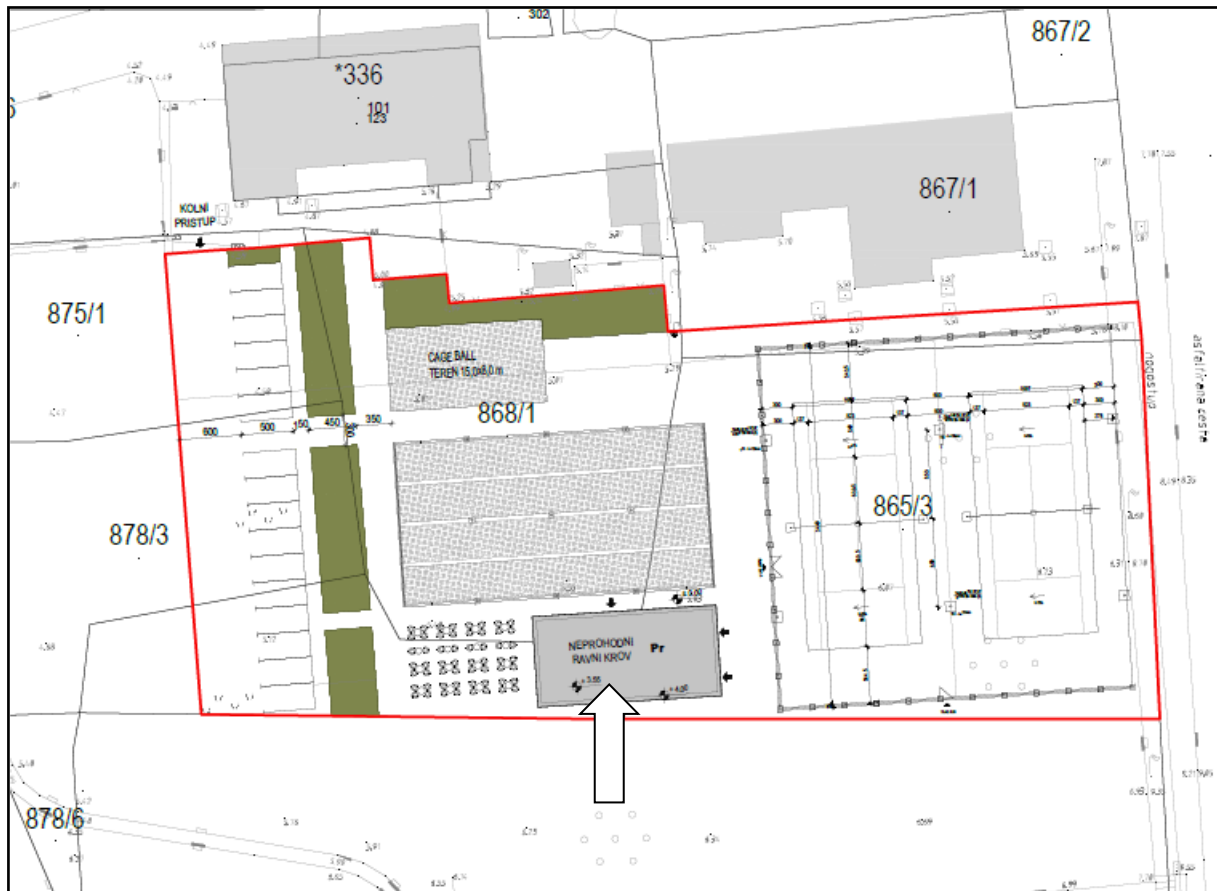
- IZVOD IZ PPU OPĆINE POSTIRA



Nadalje, uvidom u arhitektonsku situaciju koja je izrađena na posebnoj geodetskoj podlozi, razvidno je da se obuhvat budućeg sportsko-rekreacijskog centra sastoji od dva otvorena teniska terena, bočališta, cage-ball terena, samostojećeg objekta sa polivalentnim sadržajem, te vanjskog parkinga sa 16 parkirnih mjesta.

Novoformirana građevna čestica sportsko-rekreacijskog centra sastojat će se od slijedećih katastraskih čestica: k.č.z. 865/3 te dijela k.č.z. 868/1, 875/1 i 878/3 KO Postira. Ukupna površina navedenog obuhvata iznosi **3.800 m²**.

• ARHITEKTONSKA SITUACIJA



Kao što je ranije naglašeno, predmet ove procjene je utvrđivanje vrijednosti prava građenja odnosno **naknade za višegodišnju koncesiju** predmetne nekretnine, prema tržišnim uvjetima na dan procjene.

U vrijednost prava građenja ulaze svi građevinsko-obrtnički radovi koji se odnose na uređenje samoga kompleksa (teniskih terena, bočališta, cage-ball igrališta) te razvod električnih i vodovodnih instalacija – na koje se obvezala Općina Postira sa svoje strane. Navedeni radovi biti će uvećani za vrijednost građevinskog zemljišta – ali samo površine terena na kojem će se graditi polivalentni sportsko-rekreacijski objekt / zgrada.

Tlocrtna površina koju zauzima predmetni objekt iznosi sveukupno **280m²** (od toga zgrada 154m² + vanjska terasa 126m²). Za navedenu površinu zemljišta je potrebno utvrditi sadašnju tržišnu vrijednost.

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Sportsko-rekreacijski centar k.č.z. 865/3,868/1,875/1 i 878/3 KO Postira	Faza: procjena vrijednosti zemljišta i prava gradnje
--	--	---

3. IMOVINSKO-PRAVNI STATUS:

A.- UPISI U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU

Uvidom u verificiran ZK uložak zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Supetar, broj ZK uložka: 1001 razvidno je da je vlasničko stanje nad predmetnim česticama zemlje slijedeće:

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 23.12.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301663, POSTIRA

Broj ZK uložka: 1001

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3285/2010
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	865/3	VINOGRAD				
2.	868/1	VINOGRAD				
3.	869/1	VINOGRAD				
4.	869/5	POTOK				
5.	875/1	VINOGRAD				
6.	875/2	VRT				
7.	878/1	VRT				
8.	878/2	POTOK				
9.	878/3	VINOGRAD				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA POSTIRA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.12.2020.

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

4.1. Poredbene vrijednosti po m² zemljišta:

Prema dostupnoj dokumentaciji koja mi je bila raspoloživa u trenutku izrade ove procjene, razvidno je da je za određeno građevinsko zemljište u razumnom vremenskom periodu bio izvršen promet nekretnina.

Predmetne poredbene nekretnine nalaze se u KO Postira, unutar granica građevinskog područja te su u odnosu na promatrano zemljište imaju sličnu komunalnu opremljenost. Poredbena zemljišta su uglavnom sličnih karakteristika kao i zemljište za koje se vrši procjena tržišne vrijednosti, a obrazloženje prihvaćenih cijena i karakteristika zemljišta opisano je u nastavku. U daljnjem tekstu ovog Procjemenog elaborata dajemo izvode iz zbirke e-Nekretnine:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	934719
Datum pregleda	17.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3515828
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	691,00
Vrijednost nekretnine (KN)	718.113,36
Datum ugovora	03.01.2017
Cjenovni blok	POSTIRA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	1284509
Datum pregleda	17.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4276206
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.07.2020
Površina u prometu	2.650,87
Vrijednost nekretnine (KN)	4.117.763,06
Datum ugovora	02.07.2020
Cjenovni blok	POSTIRA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Sportsko-rekreacijski centar k.č.z. 865/3,868/1,875/1 i 878/3 KO Postira	Faza: procjena vrijednosti zemljišta i prava gradnje
---	---	---

3. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	934986
Datum pregleda	17.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3684296
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	645,00
Vrijednost nekretnine (KN)	562.283,62
Datum ugovora	30.09.2017
Cjenovni blok	POSTIRA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

4.2. Obrada dobivenih podataka:

- članak 4. st. 3. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnine („N. N“ br. 105/15)

R.br.	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	KUPOPRODAJNA CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPROD. CIJENA	NADNEVAK KUPOPROD. UGOVORA	LOKACIJA
	K..O.	ČEST.ZEM.	Kn	m2	Kn/m2	DATUM	PREDIO
1.	Postira	2306/1	718.113,36	691	1.039,20	03.01.2017.	u naselju
2.	Postira	2341/1	4.117.763,06	2.651	1.553,30	02.07.2020.	u naselju
3.	Postira	1596/2	562.283,62	645	871,75	30.09.2017.	izvan naselja

Postoje neuobičajene okolnosti (površina zemljišta) mada se sve uspoređivane nekretnine smatraju se relevantnim za procjenu. Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m2 zemljišta koje se nalazi unutar granica građevnog područja a za koje su Prodavatelj i Kupac sklopili kupoprodajni ugovor iznosila bi :

$$(1.039,20 \text{ Kn/m}^2 + 1.553,30 \text{ Kn/m}^2 + 871,75 \text{ Kn/m}^2) : 3 = 3.464,25 : 3 \dots\dots\dots \underline{1.154,75 \text{ Kn/m}^2}$$

4.3. Rekapitulacija:

- Jedinična vrijednost promatranog zemljišta po m2 iznosi: **1.155,00 kn** ili **152,00 €**
- Ukupna vrijednost građevinskog dijela parcele (P=280m2) iznosi ukupno:

Tvz = 1.155,00 kn x 280 m2 = 323.400,00 kn

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Sportsko-rekreacijski centar k.č.z. 865/3,868/1,875/1 i 878/3 KO Postira	Faza: procjena vrijednosti zemljišta i prava gradnje
---	---	---

5. VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA:

Kao što je ranije naglašeno, u vrijednost prava građenja ulaze svi građevinsko-obrtnički radovi koji se odnose na uređenje samoga kompleksa (teniskih terena, boćališta, cage-ball igrališta) te razvod električnih i vodovodnih instalacija – na koje se obvezala Općina Postira sa svoje strane. Vrijednost navedenih radova već je ranije utvrđena prema dolje priloženoj tablici, a ista bi se trebala uvećati za vrijednost građevinskog zemljišta (koje Općina Postira ustupa za građenje polivalnetnog objekta) a ista je utvrđena u prethodnom poglavlju:

OBRAZAC PRORAČUNA PROJEKTA - DOPUNA

VRSTA TROŠKA (OPIS STAVKE)		IZNOS u kunama (neto)	PDV (25%)	UKUPNI IZNOS u kunama
1. Radovi (Navesti prema vrsti radova ovisno o objektu)				
1.	<i>GRAĐEVINSKO-OBRTNIČKI RADOVI TENIS TERENA</i>	362.060,00	90.515,00	452.575,00
2.	<i>GRAĐEVINSKO-OBRTNIČKI RADOVI BOĆALIŠTA</i>	310.000,00	77.500,00	387.500,00
3.	<i>ELEKTORMONTAŽNI RADOVI</i>	130.000,00	32.500,00	162.500,00
4.	<i>VODOVODNI RADOVI</i>	15.000,00	3.750,00	18.750,00
5.	<i>OBRTNIČKI RADOVI CAGEBALL-A</i>	90.500,00	22.625,00	113.125,00
6.	<i>BETONSKI RADOVI CAGEBALL</i>	4.440,00	1.110,00	5.550,00
7.	<i>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE *</i>	258.720,00	64.680,00	323.400,00
UKUPNO		1.170.720,00	292.680,00	1.463.400,00
2. Stručni nadzor/Koordinator II				
2. 1.	<i>Usluga stručnog nadzora</i>	48.000,00	12.000,00	60.000,00
2. 2.	<i>Usluga Koordinator II</i>	0,00	0,00	0,00
UKUPNO		1.218.720,00	304.680,00	1.523.400,00
SVEUKUPNO (1. + 2.)		1.218.720,00	304.680,00	1.523.400,00

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK:

- Nakon provedene analize koristeći dostupne poredbene podatke, može se ustvrditi da tržišna vrijednost zemljišta koju Općina Postira ustupa za građenje polivalentnog objekta u sklopu SRC Postira iznosi:

$$Tvz = 1.155,00 \text{ kn} \times 280 \text{ m}^2 = \mathbf{323.400,00 \text{ kn}}$$

- Ako tome pribrojimo ranije utvrđenu vrijednost radova koji se odnose na uređenje samoga kompleksa (teniskih terena, boćališta, cage-ball igrališta) te razvod električnih i vodovodnih instalacija – na koje se obvezala Općina Postira, tada dolazimo do sume koja odgovara vrijednosti prava građenja - a koja iznosi:

$$Tv\Sigma = \mathbf{1.523.400,00 \text{ kn}} \text{ (Pdv uključen)}$$

- Ako kažemo da je vrijednost prava građenja jednaka vrijednosti koncesije, a ako se ta ista koncesija daje na, primjerice 20 godina, tada se može utvrditi godišnji anuitet koncesije koji iznosi:

$$\Sigma = \mathbf{76.150,00 \text{ kn}} \text{ (Pdv uključen)}$$

PROJENU IZRADIO:
ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK

7. IZJAVA VJEŠTAKA:

1. Usluga izrade ovog Procjemenog elaborata o visini tržišne vrijednosti predmetne nekretnine od strane ovog vještaka – procjenitelja je obavljena je u dobroj vjeri i sukladno priznatim procjemenim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se Zakonom i Pravilnikom kao propisane regulative i svim ostalim dostupnim podacima pri čemu vjerujem u njihovu točnost.
3. Kod izrade ovog Procjemenog elaborata nisam ni u kojem slučaju bio zainteresiran za predmet iste, te nisam pristran prema Naručitelju kojeg se tiče procjena nekretnine.
4. Naknada za izradu ovog Procjemenog elaborata ni na koji način ne ovisi o mišljenju o vrijednosti nekretnine ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti
5. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi dostavljeni, a samu nekretninu sam osobno pregledao i fotografirao.
6. Ovaj Procjembeni elaborat je načinjen u skladu s kodeksom etike struke i važećim standardima.
7. Ispunjavam odgovarajuću stručnu spremu (diplomirani inženjer arhitekture) i imam status i ovlaštenje za stalnog sudskog vještaka za područje arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

IZJAVU DAJE:

ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK